

N° 897/2025
du 12.06.2025

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Audience publique du jeudi, 12 juin 2025

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à CH-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par PERSONNE3.), suivant procuration en bonne et due forme.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 21 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 15 mai 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

À l'appel de la cause à l'audience publique du 15 mai 2025 à 14.30 heures, l'affaire a été utilement retenue, et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), partie demanderesse personnellement présente, a exposé le sujet de l'affaire et a développé ses moyens.

PERSONNE3.), représentant la partie défenderesse PERSONNE2.), a été entendue en ses moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 21 mars 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de se voir restituer le solde d'une caution locative d'un montant de 2.957,13 euros.

À l'audience, PERSONNE1.) a réitéré la demande telle que formulée dans la requête.

PERSONNE3.) quant à elle, n'a pas contesté le versement d'une garantie locative par PERSONNE1.) à sa fille PERSONNE2.) en début de bail, mais s'est opposée au remboursement du montant sollicité en raison de l'existence de dégâts locatifs aux stores des lieux loués en fin de bail, tels que documentés dans l'état des lieux de sortie dressé en date du 25 octobre 2024.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 20 mars 2024, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) à des fins d'habitation, un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

Par ailleurs, il ressort des pièces versées et renseignements fournis que le bail a pris cours 1^{er} avril 2024 et qu'en date du 25 octobre 2024, PERSONNE1.) a quitté les lieux loués.

Suivant l'état des lieux d'entrée établi en date du 25 mars 2024, PERSONNE1.) a versé le 22 mars 2024, une caution locative de 3.600.- euros, fait qui n'a d'ailleurs pas été contesté par PERSONNE2.).

Cependant, il résulte d'un autre côté de l'état des lieux de sortie dressé en date du 25 octobre 2024, qu'en fin de bail les rideaux, respectivement stores se trouvant dans la « *chambre 2* », dans la « *salle de loisir/sport* » et dans le « *séjour /salle à manger* » ont présenté des trous.

C'est précisément en raison de ces trous, que PERSONNE2.) s'est opposée au remboursement du montant de 2.957,13 euros que PERSONNE1.) a réclamé à titre de remboursement de la caution locative fournie en début de bail, alors que suivant un devis établi par la société SOCIETE1.) en date du 26 janvier 2025, le remplacement des stores/rideaux endommagés s'élèverait au montant de 3.963,11 euros.

PERSONNE1.) a contesté formellement le devis d'un montant de 3.963,11 euros et a souligné que le remplacement des stores/rideaux s'élèverait seulement à 262,87 euros (suivant des indications figurant sur le site internet de la société SOCIETE2.)) et a estimé qu'à titre de frais de nettoyage un montant de 380.- euros serait à retenir, de sorte que le montant de 2.957,13 euros (= 3.600.- euros - 262,87 euros - 380.- euros) devrait lui revenir.

PERSONNE3.) à son tour, a contesté qu'un montant de 262,87 euros soit suffisant pour remplacer les stores/rideaux endommagés mais n'a, contrairement à la demande formulée par PERSONNE1.) dans un courrier daté au 19 février 2025, pas fourni des justificatifs tels que factures originales des stores/rideaux en vue de « *la vérification de leur coût réel* ». Elle n'a pas non plus pris position par rapport aux frais de nettoyage que PERSONNE1.) a déduit de la caution.

Compte tenu des développements qui précèdent et surtout faute par PERSONNE2.) d'avoir établi le prix des rideaux/stores qui se trouvaient dans les lieux loués en début de bail, de sorte que la valeur réelle de ceux-ci laisse d'être établi, le tribunal décide d'évaluer aux fins d'éviter l'exposition de frais supplémentaires, au regard des photos figurant au dossier, *ex aequo et bono* le montant des dégâts causés par PERSONNE1.) aux stores/rideaux au montant global de 900.- euros.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée à hauteur de 2.320.- euros [= 2.957,13 euros + 262,87 euros - 900.- euros].

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à rembourser à PERSONNE1.) le montant de 2.320.- euros.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.320.- euros à titre de remboursement de la caution locative,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.